ZEDE OF NORTH BAY

Roatan, Islas de la Bahía, 24 de mayo de 2019

Atte:
Sr. Carlos Alejandro Pineda Pinel
Secretario Alterno / Coordinador
Comision Permanente CAMP
Zonas de Empleo y Desarrollo Económico

Estimado Secretario Pineda,

Deseamos notificarle y presentarle la reciente acción oficial de la Zona de Empleo y Desarrollo Económico Aldea de North Bay (la "ZEDE de North Bay") de acuerdo con la Ley Orgánica de ZEDE, así como con la Sección 3.09(11)(a) de la Carta Constitutiva y los Reglamentos de 23 de agosto de 2018 de la ZEDE de North Bay.

Específicamente, el 23 de mayo de 2019, los miembros debidamente designados del Consejo de la ZEDE de North Bay votaron unánimemente, en o por encima del umbral de mayoría de dos tercios de los miembros elegibles requerido por la Sección 3.09(11)(a) para aprobar y adoptar el estatuto adjunto titulado el "Estatuto de Venta de Hipoteca de Ejecución Hipotecaria ZNB". La votación se llevó a cabo de acuerdo con los procedimientos requeridos por los Estatutos y Reglamentos, y con todas las debidas deliberaciones.

En consecuencia, como Secretario Técnico de la ZEDE de North Bay, y en nombre del Consejo, respectivamente, presentamos ante el Comité para la Adopción de Mejores Prácticas para su aprobación el estatuto adjunto, el cual certificamos y atestiguamos es una copia auténtica del correspondiente registro público recibido y mantenido por el Secretario del Consejo.

Se ruega tenga a bien acusar recibo de la presente correspondencia y de su anexo.

. . .

ZEDE OF NORTH BAY

Dear Secretary Pineda:

We wish to provide you with formal notice and presentment of the recent official action of the Zona de Empleo y Desarrollo Económico Village of North Bay (the "ZEDE of North Bay") in accordance with the ZEDE Organic Law, as well as Section 3.09(11)(a) of the August 23, 2018 Charter and Bylaws of the ZEDE of North Bay.

Specifically, on May 23, 2019, the duly appointed members of the Council of the ZEDE of North Bay voted unanimously, at or above the two-thirds majority threshold of eligible members required by Section 3.09(11)(a) to approve and adopt the attached statute entitled the "ZNB Mortgage Foreclosure Sale Statute." The vote took place fully in accordance with the procedures required by the Charter and Bylaws, and with all due deliberation.

Accordingly, as Technical Secretary of the ZEDE of North Bay, and on behalf of the Council, respectively, we herewith present to the Comité para la Adopción de Mejores Prácticas for approval the enclosed statute, which we certify and attest is a genuine copy of the corresponding public record received and maintained by the Council Secretary.

Your acknowledgment of receipt of this correspondence and its enclosure is kindly requested.

Muy atentamente,

Erick A. Brimen
Erick A. Brimen (May 24, 2019)

Sr. Tristan M. Monterroso
Secretario Técnico
ZEDE de North Bay
ots@zedenorthbay.org

Sr. Erick A. Brimen
Secretario del Consejo
ZEDE de North Bay
ebrimen@newaycapital.com

Acuse de Recibo/Receipt Acknowledged

Carlos Alejandro Pineda Pinel (May 24, 2019) May 24, 2019

Sr. Carlos Alejandro Pineda Pinel Date
Secretario Alterno / Coordinador
Comision Permanente CAMP
Zonas de Empleo y Desarrollo Económico

ZNB MORTGAGE FORECLOSURE SALE STATUTE

Sec. 1. TITLE: This statute shall be known as the "ZNB Mortgage Foreclosure Sale Statute."

Sec. 2. DEFINITIONS. The ZNB Mortgage Foreclosure Sale Statute is governed by the following definitions:

(a) "Book entry system" means the legal entity that maintains a book entry system for registering a beneficial interest in a mortgage, which acts as a nominee for the grantee, beneficiary, owner, or holder of the mortgage and its successors and assigns.

(b) "GSP" means the ZNB General Service Provider selected pursuant to article 7.03 of the ZNB Charter.

(c) "Mortgage servicer" means the last person to whom a mortgagor has been instructed by the current mortgagee to send payments for the debt secured by a mortgage. A mortgagee may be the mortgage servicer.

(d) "Mortgagee" means:

(1) the grantee, beneficiary, owner, or holder of a mortgage;

(2) a book entry system; or

(3) if the mortgage has been assigned or transferred (for example where it has been transferred in accordance with the ZNB Land Title Law 2019), the last person to whom the mortgage has been assigned or transferred of record.

(e) "Mortgagor" means the grantor of a mortgage.

(f) "Mortgage" has the same meaning as in the RCLC, §2-3-4-0-3-2-3203 (§1.1).

(g) "RCLC" means the Roatan Common Law Code adopted by the ZNB on December 14, 2018.

(h) "Real property" includes:

(1) land, as that term is defined in the RCLC, §2-3-4-0-3-2-3201(§8), and the ZNB Land Title Law 2019;

(2) severed rights, as that term is defined in the ZNB Land Title Law 2019.

(i) "Transfer/notation instrument" means either:

(1) the instrument (in such form as may be generally prescribed by the Registrar of the ZNB Property Registry for lodging title transfer or

title notation instruments) that, upon registration in the ZNB Property Registry, correspondingly transfers, benefits, burdens or affects estates or interests for which a record of title exists, including land and severed rights, when the foregoing terms are used in the context of identifying the instrument that, under the authority of the ZNB Land Title Law 2019, (i) effectuates or is intended to effectuate a transfer of title or (ii) grants or is intended to grant benefits or burdens running with title; or

(2) the corresponding record of title maintained by the ZNB Property Registry when the foregoing terms are used in the context of referring to the instrument that evidences a right to an estate or interest in title to real property that is governed by the ZNB Land Title Law 2019.

(j) "Power of sale" means a clause in a mortgage that is substantively equivalent to the following: "On default by mortgagor in the payment of any indebtedness secured by this mortgage or in the performance of any obligation under this mortgage, mortgagee may declare all sums secured by this mortgage immediately due and payable by delivering to trustee a written notice of default and election to sell the property subject to the mortgage. Mortgagee shall also deposit with trustee the mortgage, the note(s) relating to the mortgage, and all documents evidencing any additional expenditures secured by the mortgage. Trustee shall then conduct a non-judicial foreclosure sale of the real property subject to the mortgage by giving notice of sale as required by law. After the notice of sale has been given as required by law, trustee shall sell the real property subject to the mortgage at the time and place specified in the notice of sale, either as a whole or in separate parcels, and in any order determined by trustee, at public auction to the highest bidder for cash or cash equivalents in legal tender, payable at the time of sale. Trustee shall deliver to the purchaser at the auction a transfer/notation instrument for the property sold, but without any covenant or warranty, express or implied. Any person, including mortgagee or mortgagor, may purchase at the sale. After deducting all costs, fees, and expenses of trustee and mortgagee, trustee shall apply the proceeds of sale to payment of: all sums expended under the terms of this mortgage, not then repaid, with accrued interest at the amount allowed by law in effect at the date of this mortgage; all other sums then secured by this mortgage; and the remainder, if any, to the person or persons legally entitled to the remaining proceeds."

(k) "Trustee" and "substitute trustee" mean a person or persons authorized to conduct a foreclosure sale of real property (whether or not the sale also includes other property) pursuant to a power of sale under the terms of a mortgage.

(l) "ZNB" means the ZEDE Village of North Bay.

(m) "ZNB Charter" means the ZNB August 23, 2018 Charter and Bylaws, as amended from time to time.

(n) "ZNB Organic Law" means articles 303 and 329 of the Constitution of the Republic of Honduras and Decree 120-2013 of the National Congress of Honduras.

(o) "ZNB Property Registry" means the Property Registry established pursuant to article 11.06(1)(a) of the ZNB Charter, which is governed by the ZNB Land Title Law 2019.

Sec. 3. SALE OF REAL PROPERTY SUBJECT TO MORTGAGE.

(a) All mortgages may authorize a non-judicial foreclosure under this section if they contain a power of sale.

(b) Unless the debtor(s) timely exercises the redemption right under Section 12, a sale of real property under a power of sale conferred by a mortgage must be a public sale at auction held by a trustee or substitute trustee between 10 a.m. and 4 p.m. Central Standard Time of the first Tuesday of any month. The sale must be conducted online at a publicly accessible internet website designated by the GSP or at any alternate publicly accessible location designated in the contract granting the mortgage.

(c) The notice of the sale (which must include the name and address of the sender of the notice, the name and address of the debtor(s), the location where the sale covered by that notice is to take place, a statement of a formula for determining the payoff amount necessary for the debtor to exercise the redemption right of Section 12, and a statement of the earliest time at which the sale will begin) must be given by the trustee at least 45 days before the date of the sale by:

(1) posting a written notice of sale at the public notice page maintained online for the sale of property subject to mortgage by the GSP or an alternate publicly accessible location designated in the contract granting the mortgage provided that the notice shall designate the location where the property will be sold;

(2) recording a copy of the notice posted under Subsection (1) in the ZNB Property Registry, which the Registrar shall accept and lodge in connection with the record of title for the property being sold pursuant to Part 2, Division 1, Article 12(1)(f) of the ZNB Land Title Law 2019; and

(3) serving electronic notice of the sale upon each debtor, who, according to the records of the mortgage servicer of the debt, is obligated to pay the debt, at such debtor's electronic mail address maintained for residency in the ZNB with delivery receipt requested or, if unavailable, by publicly posting a sign containing

the information required for a notice of sale in the immediate vicinity of the property to be sold.

(d) The sale must begin at the time stated in the notice of sale or not later than three hours after that time.

(e) Service of a notice under this section is complete when the notice is transmitted, registered or posted, as the case may be. The affidavit of a person knowledgeable of the facts to the effect that service was completed is prima facie evidence of service.

(f) The entire calendar day on which the notice of sale is given, regardless of the time of day at which the notice is given, is included in computing the 45 day notice period required by Subsection (b), and the entire calendar day of the foreclosure sale is excluded.

Sec. 4. ADMINISTRATION OF FORECLOSURE BY MORTGAGE SERVICER. A mortgage servicer may administer the foreclosure of real property under Section 3 on behalf of a mortgagee if:

(a) the mortgage servicer and the mortgagee have entered into an agreement granting the current mortgage servicer authority to service the mortgage; and

(b) the notices required under Section 3(c) disclose that the mortgage servicer is representing the mortgagee under a servicing agreement with the mortgagee and the name of the mortgagee and:

(1) the address of the mortgagee; or

(2) the address of the mortgage servicer, if there is an agreement granting a mortgage servicer, which is not the mortgagee, the authority to service the mortgage.

Sec. 5. DUTIES OF TRUSTEE OR SUBSTITUTE TRUSTEE.

(a) One or more persons may be authorized to conduct the foreclosure sale pursuant to a power of sale under a mortgage as a trustee on behalf of mortgagee and mortgagor.

(b) A trustee shall not be:

(1) assigned a duty under a mortgage other than to conduct (or cancel upon notice of the exercise of the redemption right of Section 12 with the consent of mortgagee) the foreclosure sale pursuant to the power of sale in accordance with the terms of the mortgage and the ZNB Mortgage Foreclosure Sale Statute; or

(2) held to the obligations of a fiduciary of the mortgagor or mortgagee.

(c) A trustee or substitute trustee is not a debt collector.

Sec. 6. AUTHORITY OF TRUSTEE OR SUBSTITUTE TRUSTEE.

(a) A trustee or substitute trustee may set reasonable conditions for conducting the public sale if the conditions are announced before bidding is opened for the first sale of the day held by the trustee or substitute trustee.

(b) Notwithstanding any agreement to the contrary, a mortgagee may appoint or may authorize a mortgage servicer to appoint a substitute trustee or substitute trustees to succeed to all title, powers, and duties of the original trustee. A mortgagee or mortgage servicer may make an appointment or authorization under this subsection by power of attorney, corporate resolution, or other written instrument.

(c) A mortgage servicer may authorize an attorney to appoint a substitute trustee or substitute trustees on behalf of a mortgagee under Subsection (b).

(d) The name and a street address for a trustee or substitute trustees shall be disclosed on the notice required by Section 3(c).

(e) The purchase price in a sale held by a trustee or substitute trustee under this section is due and payable without delay on acceptance of the bid or within such reasonable time as may be agreed upon by the purchaser and the trustee or substitute trustee if the purchaser makes such request for additional time to deliver the purchase price. The trustee or substitute trustee shall disburse the proceeds of the sale as provided by law.

(f) In exchange for the purchase price, the trustee or substitute trustee shall execute and deliver to the purchaser a transfer/notation instrument transferring title to the foreclosed property to the purchaser or its nominee as transferor "at the direction of mortgagor and mortgagee pursuant to exercise of a power of sale in accordance with the ZNB Mortgage Foreclosure Sale Statute."

Sec. 7. EFFECTIVE DATE OF APPOINTMENT. The appointment or authorization of a trustee or substitute trustee made in a notice of sale is effective as of the date of the notice if the notice:

(a) complies with Sections 3 and 6(d);

(b) is signed by an attorney or agent of the mortgagee or mortgage servicer; and

(c) contains a statement in all capital letters, boldface type, to read as follows:

THIS INSTRUMENT APPOINTS THE [SUBSTITUTE] TRUSTEE(S) IDENTIFIED TO SELL THE PROPERTY DESCRIBED IN THE MORTGAGE IDENTIFIED IN THIS NOTICE OF SALE THE PERSON SIGNING THIS NOTICE IS THE ATTORNEY OR AUTHORIZED AGENT OF THE MORTGAGEE OR MORTGAGE SERVICER.

Sec. 8. FORECLOSED PROPERTY REGISTERED AND SOLD "AS IS." The purchaser acquires the foreclosed real property "as is" without any expressed or implied warranties and at the purchaser's own risk. A purchaser at a sale of real property under Section 3 shall be entitled to effectuate the transfer of title to the foreclosed real property in the ZNB Property Registry by lodging with the Registrar the transfer/notation instrument authorized by Section 6(f).

Sec. 9. NON-JUDICIAL FORECLOSURE-DEFICIENCY JUDGMENT.

(a) If the price at which real property is sold at a foreclosure sale under Section 3 is less than the unpaid balance of the indebtedness secured by the real property, resulting in a deficiency, any action brought to recover the deficiency through arbitration or court filing is governed by this section.

(b) Any person against whom such a recovery is sought may request by motion that the arbitral tribunal or court in which the action is pending determine the fair market value of the real property as of the date of the foreclosure sale. The fair market value shall be determined by the finder of fact after the introduction by the parties of competent evidence of fair market value. The sale price of the real property at the foreclosure sale shall constitute competent evidence of fair market value. Competent evidence of fair market value may also include, but is not limited to, the following: (1) expert opinion testimony; (2) comparable sales; (3) anticipated marketing time and holding costs; (4) cost of sale; and (5) the necessity and amount of any discount to be applied to the future sales price or the cashflow generated by the property to arrive at a current fair market value.

(c) If the arbitral tribunal or court determines that the fair market value is greater than the sale price of the real property at the foreclosure sale, the persons against whom recovery of the deficiency is sought are entitled to an offset against the deficiency in the amount by which the fair market value, less the amount of any claim, indebtedness, or obligation of any kind that is secured by a lien or encumbrance on the real property that was not extinguished by the foreclosure, exceeds the sale price. If no party requests the determination of fair market value or if such a request is made and no other competent evidence of fair market value is introduced, the sale price at the foreclosure sale shall be deemed the fair market value and used to compute the deficiency.

(d) Any money received by a lender from a private mortgage guaranty insurer shall be credited to the account of the borrower prior to the lender bringing an action at law for any deficiency owed by the borrower. Notwithstanding the foregoing, the credit required by this subsection shall not apply to the exercise by a private mortgage guaranty insurer of its subrogation rights against a borrower or other person liable for any deficiency.

Sec. 10. ARBITRAL/JUDICIAL FORECLOSURE—DEFICIENCY JUDGMENT.

(a) This section applies if:

(1) real property subject to a mortgage is sold at a foreclosure sale under a court judgment foreclosing the mortgage and ordering the sale either when enforcing an arbitration award or in connection with an original court proceeding; and

(2) the price at which the real property is sold is less than the unpaid balance of the indebtedness secured by the real property, resulting in a deficiency.

(b) Any person obligated on the indebtedness, including a guarantor, may bring an action in the default Arbitration Service Provider of the ZNB or, if the person is not subject to binding arbitration, within the ZNB court system for a determination of the fair market value of the real property as of the date of the foreclosure sale. The demand for arbitration or suit must be brought not later than the 90th day after the date of the foreclosure sale unless the demand for arbitration or suit is brought by a guarantor who did not receive actual notice of the sale before the date of sale, in which case the demand for arbitration or suit must be brought by the guarantor not later than the 90th day after the date the guarantor received actual notice of the sale. The fair market value shall be determined by the finder of fact after the introduction by the parties of competent evidence of fair market value. The sale price of the real property at the foreclosure sale shall constitute competent evidence of fair market value. Competent evidence of fair market value may also include: (1) expert opinion testimony; (2) comparable sales; (3) anticipated marketing time and holding costs; (4) cost of sale; and (5) the necessity and amount of any discount to be applied to the future sales price or the cash flow generated by the property to arrive at a fair market value as of the date of the foreclosure sale.

(c) If the finder of fact determines that the fair market value is greater than the sale price of the real property at the foreclosure sale, the persons obligated on the indebtedness, including guarantors, are entitled to an offset against the deficiency in the amount by which the fair market value, less the amount of any claim, indebtedness, or obligation of any kind that is secured by a lien or encumbrance on the real property that was not extinguished by the foreclosure, exceeds the sale price. If no competent evidence

of fair market value is introduced, the sale price at the foreclosure sale shall be used to compute the deficiency.

(d) Any money received by a lender from a private mortgage guaranty insurer shall be credited to the account of the borrower before the lender brings an action at law for any deficiency owed by the borrower. However, the credit required by this subsection does not apply to the exercise by a private mortgage guaranty insurer of its subrogation rights against a borrower or other person liable for any deficiency.

Sec. 11. JUDICIAL OR NONJUDICIAL FORECLOSURE AFTER JUDGMENT AGAINST GUARANTOR--DEFICIENCY.

(a) This section applies if:

(1) the holder of a debt obtains a court judgment or arbitration award against a guarantor of the debt;

(2) real property subject to a mortgage securing the guaranteed debt is sold at a foreclosure sale under Section 3 or under a court judgment foreclosing the mortgage and ordering the sale either when enforcing an arbitration award or in connection with an original court proceeding;

(3) the price at which the real property is sold is less than the unpaid balance of the indebtedness secured by the real property, resulting in a deficiency; and

(4) a motion or suit to determine the fair market value of the real property as of the date of the foreclosure sale has not been filed under Sections 9 or 10.

(b) The guarantor may bring an action default Arbitration Service Provider of the ZNB or, if the guarantor is not subject to binding arbitration, within the ZNB court system for a determination of the fair market value of the real property as of the date of the foreclosure sale. The arbitration demand or suit must be brought not later than the 90th day after the date of the foreclosure sale or the date the guarantor receives actual notice of the foreclosure sale, whichever is later. The fair market value shall be determined by the finder of fact after the introduction by the parties of competent evidence of the fair market value. The sale price of the real property at the foreclosure sale shall constitute competent evidence of fair market value. Competent evidence of fair market value may also include: (1) expert opinion testimony; (2) comparable sales; (3) anticipated marketing time and holding costs; (4) cost of sale; and (5) the necessity and amount of any discount to be applied to the future sales price or the cash flow generated by the property to arrive at a fair market value as of the date of the foreclosure sale.

(c) If the finder of fact determines that the fair market value is greater than the sale price of the real property at the foreclosure sale, the persons obligated on the indebtedness, including guarantors, are entitled to an offset against the deficiency in the amount by which the fair market value, less the amount of any claim, indebtedness, or obligation of any kind that is secured by a lien or encumbrance on the real property that was not extinguished by the foreclosure, exceeds the sale price. If no competent evidence of fair market value is introduced, the sale price at the foreclosure sale shall be used to compute the deficiency.

(d) Any money received by a lender from a private mortgage guaranty insurer shall be credited to the account of the borrower before the lender brings an action at law for any deficiency owed by the borrower. However, the credit required by this subsection does not apply to the exercise by a private mortgage guaranty insurer of its subrogation rights against a borrower or other person liable for any deficiency.

Sec. 12. RIGHT OF REDEMPTION, RELEASE AND SALE CANCELLATION

Notwithstanding anything to the contrary set forth in this ZNB Mortgage Foreclosure Sale Statute, with respect to a mortgage that exclusively secures a monetary obligation, the debtor(s) may effect a release of the mortgage and a cancellation of the sale of the real property subject to a mortgage, by sending and ensuring the mortgagee receives an amount in cash, by wire or certified funds sufficient to pay off the indebtedness secured by the mortgage ("redemption payment"), and giving the trustee notice of such redemption payment, within 30 days after the notice of sale is given. However, this redemption right may be knowingly and voluntarily waived by debtor(s) in the mortgage or related note.

Sec. 13. ABUSE OF PROCESS

(a) Without limiting any other cause of action to challenge the sale which may be available under ZNB law, it is an abuse of process under the ZNB Mortgage Foreclosure Sale Statute, if the mortgagee causes the sale of real property subject to a mortgage to proceed under Section 3:

(1) in the absence of a power of sale clause in the mortgage;

(2) in the absence of a breach of an express term of the mortgage;

(3) despite the timely and conforming exercise of the redemption right in Section 12; or

(4) despite fraud or other intentionally tortious conduct in the procurement of the sale of real property subject to mortgage.

(b) In the event of an abuse of process under Section 13(a):

(1) the mortgagee shall forfeit its right to pursue collection of a deficiency judgment under Sections 9 through 11, which forfeiture may be interposed as a complete defense to any such deficiency judgment proceeding;

(2) the mortgagee shall be liable to debtor(s) in an amount equal to two times the fair market value of the real property subject to the mortgage at the time of sale, which liability may be enforced by an action at law; and

(3) in any action in which Section 13(b)(1) or (2) are enforced, the debtor(s) shall be entitled to recover court costs, attorneys fees, and litigation expenses from the mortgagee upon prevailing.

Sec. 14. CONSTRUCTION OF LAW, CONFORMING AMENDMENTS, EFFECTIVE DATE.

(a) Notwithstanding anything to the contrary set forth in the RCLC, §2-3-4-0-5-0-5004, to the extent that foreign precedent or law is considered in the interpretation of the ZNB Mortgage Foreclosure Sale Statute, such consideration shall be guided by court precedent concerning substantively similar provisions of the law of the State of Texas, including, without limitation, court precedent interpreting the meaning of "fair market value."

(b) The definition of "mortgage" in Part 1, Article 5(1) of the ZNB Land Title Law 2019, is hereby amended to include the definition of mortgage in Section 2(f) in all relevant applications.

(c) The ZNB Council Secretary is authorized and directed to revise the published versions of the RCLC and ZNB Land Title Law 2019 to include appropriate cross-references to this ZNB Mortgage Foreclosure Sale Statute in regard to the constructional amendments made in Section 12(b) and (c), and otherwise to ensure reasonable conformity between and among such laws consistent with their expressed intent and purpose.

(d) This ZNB Mortgage Foreclosure Sale Statute shall be deemed to have retroactive effect to the effective date of the ZNB Land Title Law 2019 except where such retroactive effect might be unlawful or impair substantive rights, and in such case the effective date shall be no later than sixty (60) days after the initial presentment of this ZNB Mortgage Foreclosure Sale Statute to CAMP if the same is not disapproved by CAMP (following adoption by the ZNB pursuant to article 3.9(11)(a) of ZNB Charter) or otherwise the earliest date permissible under applicable rule.

(f) Upon its effective date, this ZNB Mortgage Foreclosure Sale Statute shall control and supersede, to the extent of any inconsistency, any rule with an earlier effective date as well as any rule with the same effective date which was adopted earlier

by the ZNB (and which is of equivalent or subordinate status in the hierarchy of rules under article 3.9(11) of the ZNB Charter).

(g) To the furthest extent authorized by the ZNB Organic Law, this ZNB Mortgage Foreclosure Sale Statute and the RCLC shall be the sole and exclusive legal authority over their subject matter within the boundaries of the ZNB and also construed as the exclusive means by which the ZNB has implemented and may implement any civil regulatory obligation on the same subject matter under the Constitution of the Republic of Honduras or international law.

ESTATUTO DE VENTA DE HIPOTECAS ZNB

Sec. 1. TÍTULO: Este estatuto será conocido como el "Estatuto de Venta de Hipotecas ZNB".

Sec. 2. DEFINICIONES. El Estatuto de Venta de Ejecuciones Hipotecarias de ZNB se rige por las siguientes definiciones:

(a) "Sistema de anotaciones en cuenta" significa la entidad jurídica que mantiene un sistema de anotaciones en cuenta para registrar un interés real en una hipoteca, que actúa como representante del cesionario, beneficiario, propietario o tenedor de la hipoteca y sus sucesores y cesionarios.

(b) "GSP" significa el Proveedor de Servicios Generales de ZNB seleccionado de acuerdo con el artículo 7.03 de la Carta de ZNB.

(c) "Administrador de hipotecas" significa la última persona a la que el acreedor hipotecario ha dado instrucciones al deudor hipotecario actual para que envíe los pagos de la deuda garantizada por una hipoteca. Un acreedor hipotecario puede ser el administrador de la hipoteca.

(d) "Hipotecario" significa:

(1) el cesionario, beneficiario, propietario o tenedor de una hipoteca;

(2) un sistema de anotaciones en cuenta; o

(3) si la hipoteca ha sido cedida o transferida (por ejemplo, si ha sido transferida de acuerdo con la Ley de Título de Propiedad del ZNB 2019), la última persona a la que se le ha cedido o transferido la hipoteca.

e) "Hipotecario": el otorgante de una hipoteca.

(f) "Hipoteca" tiene el mismo significado que en el RCLC, §2-3-4-0-3-2-3203 (§1.1).

(g) "RCLC" significa el Código de Derecho Común de Roatán adoptado por el ZNB el 14 de diciembre de 2018.

(h) "Bienes inmuebles" incluye:

(1) la tierra, como ese término se define en el RCLC, §2-3-4-0-3-2-3201(§8), y la Ley de Título de Tierra de ZNB 2019;

(2) derechos disociados, tal como se define en la Ley de Título de Tierras 2019 del ZNB.

i) Por "instrumento de transferencia/notación" se entenderá cualquiera de los dos:

1. El instrumento (en la forma generalmente prescrita por el Registrador del Registro de la Propiedad ZNB para la presentación de instrumentos de transferencia de titularidad o de anotación de titularidad) que, al inscribirse en el Registro de la Propiedad ZNB, transfiere, beneficia, grava o afecta en consecuencia a bienes o intereses para los que existe un registro de titularidad, incluyendo la tierra y los derechos separados, cuando los términos anteriores se utilizan en el contexto de la identificación del instrumento que, bajo la autoridad de la Ley 2019 de títulos de propiedad de tierras del ZNB, (i) efectúa o tiene la intención de efectuar una transferencia de título o (ii) mercedes o tiene la intención de otorgar beneficios o cargas que se relacionan con el título; o

(2) el correspondiente registro de título mantenido por el Registro de la Propiedad del ZNB cuando los términos anteriores se utilizan en el contexto de la referencia al instrumento que evidencia un derecho a un bien inmueble o un interés en el título de propiedad que se rige por la Ley de Título de Tierras del ZNB de 2019.

(j) "Poder de venta" significa una cláusula en una hipoteca que es sustancialmente equivalente a lo siguiente: "En caso de incumplimiento por parte del deudor hipotecario en el pago de cualquier deuda garantizada por esta hipoteca o en el cumplimiento de cualquier obligación bajo esta hipoteca, el acreedor hipotecario podrá declarar todas las sumas garantizadas por esta hipoteca inmediatamente vencidas y pagaderas mediante la entrega al fiduciario de una notificación escrita de incumplimiento y la elección de vender la propiedad sujeta a la hipoteca. El acreedor hipotecario también depositará con el síndico la hipoteca, el pagaré o pagarés relativos a la hipoteca y todos los documentos que demuestren cualquier gasto adicional garantizado por la hipoteca. El Fideicomisario entonces conducirá una venta de ejecución hipotecaria no judicial de la propiedad sujeta a la hipoteca dando aviso de la venta como lo requiere la ley. Después de que el aviso de venta haya sido dado según lo requerido por la ley, el fiduciario venderá el inmueble sujeto a la hipoteca en el momento y lugar especificado en el aviso de venta, ya sea en su totalidad o en parcelas separadas, y en cualquier orden determinado por el fiduciario, en subasta pública al mejor postor de dinero en efectivo o equivalentes de dinero en efectivo en moneda de curso legal, pagadero en el momento de la venta. El Fideicomisario entregará al comprador en la subasta un instrumento de transferencia/notación de la propiedad vendida, pero sin ningún pacto o garantía, expresa o implícita. Cualquier persona, incluyendo el acreedor hipotecario o el deudor hipotecario, puede comprar en la venta. Después de deducir todos los costos, honorarios y gastos del fideicomisario y del acreedor hipotecario, el fideicomisario aplicará el producto de la venta al pago de: todas las sumas gastadas bajo los términos de esta hipoteca, no reembolsadas en ese momento,

con intereses acumulados por la cantidad permitida por la ley vigente en la fecha de esta hipoteca; todas las demás sumas garantizadas por esta hipoteca; y el resto, si lo hubiere, a la persona o personas con derecho legal a recibir el resto del producto".

(k) "Fiduciario" y "fiduciario sustituto" significa una persona o personas autorizadas para llevar a cabo una venta de bienes raíces por ejecución hipotecaria (ya sea que la venta también incluya o no otros bienes) en virtud de un poder de venta bajo los términos de una hipoteca.

(l) "ZNB" significa la ZEDE Village of North Bay.

(m) "Estatuto del ZNB" significa el Estatuto y los Estatutos del ZNB del 23 de agosto de 2018, según sean enmendados de vez en cuando.

(n) "Ley Orgánica ZNB" significa los artículos 303 y 329 de la Constitución de la República de Honduras y el Decreto 120-2013 del Congreso Nacional de Honduras.

o) "Registro de la propiedad ZNB": el registro de la propiedad establecido de conformidad con el artículo 11.06(1)(a), del Estatuto ZNB, que se rige por la Ley de títulos de propiedad ZNB de 2019.

Sec. 3. VENTA DE BIENES INMUEBLES SUJETOS A HIPOTECA.

(a) Todas las hipotecas pueden autorizar una ejecución hipotecaria no judicial bajo esta sección si contienen un poder de venta.

(b) A menos que el deudor(es) ejerza oportunamente el derecho de rescate bajo la Sección 12, una venta de bienes inmuebles bajo un poder de venta conferido por una hipoteca debe ser una venta pública en una subasta llevada a cabo por un fideicomisario o un fideicomisario sustituto entre las 10 a.m. y las 4 p.m. Hora Central Estándar del primer martes de cualquier mes. La venta debe realizarse en línea en un sitio web de acceso público designado por el GSP o en cualquier otro lugar de acceso público designado en el contrato que otorga la hipoteca.

c) El fideicomisario deberá notificar la venta (que deberá incluir el nombre y la dirección del remitente de la notificación, el nombre y la dirección del deudor o los deudores, el lugar en que se llevará a cabo la venta a la que se refiere la notificación, una declaración de la fórmula para determinar el monto del pago necesario para que el deudor ejerza el derecho de reembolso previsto en el artículo 12, y una declaración de la fecha más temprana en que se iniciará la venta) al menos 45 días antes de la fecha de la venta:

(1) publicar una notificación escrita de la venta en la página de notificación pública que se mantiene en línea para la venta de bienes sujetos a hipoteca por el SGP o en un lugar alternativo de acceso público designado en el contrato por el

que se concede la hipoteca, siempre que la notificación designe el lugar donde se venderá el bien;

(2) registrar una copia de la notificación publicada bajo la Subsección (1) en el Registro de la Propiedad ZNB, que el Registrador aceptará y presentará en relación con el registro del título de propiedad de la propiedad que se vende de conformidad con la Parte 2, División 1, Artículo 12(1)(f) de la Ley de Título de Tierras ZNB 2019; y

3) Notificar electrónicamente la venta a cada deudor que, según los registros del administrador de la hipoteca de la deuda, esté obligado a pagar la deuda, en la dirección de correo electrónico de dicho deudor que se mantiene para su residencia en el ZNB con acuse de recibo o, si no está disponible, colocando públicamente un cartel que contenga la información necesaria para la notificación de la venta en las inmediaciones de los bienes que se van a vender.

d) La venta deberá comenzar en el momento indicado en el aviso de venta o, a más tardar, tres horas después de ese momento.

(e) La notificación de una notificación bajo esta sección está completa cuando la notificación es transmitida, registrada o enviada, según sea el caso. La declaración jurada de una persona que conoce los hechos en el sentido de que la notificación fue completada es una evidencia prima facie de la notificación.

(f) El día calendario completo en que se da la notificación de venta, independientemente de la hora del día en que se da la notificación, se incluye en el cálculo del período de notificación de 45 días requerido por la Subsección (b), y se excluye el día calendario completo de la venta de ejecución hipotecaria.

Sec. 4. ADMINISTRACIÓN DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA POR EL ADMINISTRADOR DE LA HIPOTECA. Un administrador hipotecario puede administrar la ejecución hipotecaria de bienes raíces bajo la Sección 3 en nombre de un acreedor hipotecario si:

a) el administrador de la hipoteca y el acreedor hipotecario han celebrado un acuerdo por el que se concede al administrador de la hipoteca la facultad de administrar la hipoteca, y

(b) las notificaciones requeridas bajo la Sección 3(c) revelan que el administrador hipotecario está representando al acreedor hipotecario bajo un acuerdo de administración con el acreedor hipotecario y el nombre del acreedor hipotecario y:

(1) la dirección del acreedor hipotecario; o

(2) la dirección del administrador de la hipoteca, si hay un acuerdo que concede al administrador de la hipoteca, que no es el acreedor hipotecario, la autoridad para administrar la hipoteca.

Sec. 5. DEBERES DE FIDEICOMISARIO O FIDEICOMISARIO SUSTITUTO.

(a) Una o más personas pueden ser autorizadas para llevar a cabo la venta de ejecución hipotecaria en virtud de un poder de venta bajo una hipoteca como fiduciario en nombre del acreedor hipotecario y del deudor hipotecario.

(b) Un fideicomisario no será:

(1) le asignó una obligación bajo una hipoteca que no sea la de llevar a cabo (o cancelar mediante notificación del ejercicio del derecho de rescate de la Sección 12 con el consentimiento del acreedor hipotecario) la venta de la ejecución hipotecaria de acuerdo con el poder de venta de acuerdo con los términos de la hipoteca y el Estatuto de Venta de la Ejecución Hipotecaria ZNB; o

(2) que mantiene las obligaciones de un fiduciario del deudor hipotecario o del acreedor hipotecario.

(c) Un fideicomisario o fideicomisario sustituto no es un cobrador de deudas.

Sec. 6. AUTORIDAD DEL FIDEICOMISARIO O FIDEICOMISARIO SUSTITUTO.

(a) Un fideicomisario o fideicomisario sustituto puede establecer condiciones razonables para llevar a cabo la venta pública si las condiciones se anuncian antes de que se abra la licitación para la primera venta del día en que el fideicomisario o fideicomisario sustituto se encuentre en posesión del fideicomisario o fideicomisario sustituto.

(b) No obstante cualquier acuerdo en contrario, un acreedor hipotecario puede nombrar o autorizar a un administrador hipotecario para que designe a un fideicomisario sustituto o a fideicomisarios sustitutos para suceder a todos los títulos, poderes y obligaciones del fideicomisario original. Un acreedor hipotecario o administrador de hipotecas puede hacer una cita o autorización bajo esta subsección por medio de un poder notarial, resolución corporativa u otro instrumento escrito.

(c) Un administrador hipotecario puede autorizar a un abogado para que nombre a un fideicomisario sustituto o fideicomisarios sustitutos en nombre de un acreedor hipotecario bajo la Subsección (b).

(d) El nombre y la dirección de un fideicomisario o fideicomisarios sustitutos se revelarán en el aviso requerido por la Sección 3(c).

(e) El precio de compra en una venta en poder de un síndico o de un síndico sustituto en virtud de esta sección vence y es pagadero sin demora en el momento de la aceptación de la oferta o dentro del plazo razonable que acuerden el comprador y el síndico o el síndico sustituto si el comprador solicita un plazo adicional para la entrega del precio de compra. El fideicomisario o fideicomisario sustituto desembolsará el producto de la venta según lo dispuesto por la ley.

(f) A cambio del precio de compra, el fiduciario o fiduciario sustituto ejecutará y entregará al comprador un instrumento de transferencia/notación que transfiera el título de la propiedad ejecutada al comprador o a su representante como cedente "bajo la dirección del deudor hipotecario y del acreedor hipotecario de acuerdo con el ejercicio de un poder de venta de acuerdo con el Estatuto de Venta por Ejecución Hipotecaria de ZNB".

Sec. 7. FECHA DE ENTRADA EN VIGOR DEL NOMBRAMIENTO. El nombramiento o autorización de un fideicomisario o fideicomisario sustituto hecha en un aviso de venta es efectiva a partir de la fecha del aviso si el aviso:

a) cumple lo dispuesto en la sección 3 y en la letra d) del punto 6;

(b) está firmado por un abogado o agente del acreedor hipotecario o administrador de la hipoteca; y

(c) contiene una declaración en mayúsculas, en negrita, que debe decir lo siguiente:

ESTE INSTRUMENTO DESIGNA AL (A LOS) FIDUCIARIO(S)[SUSTITUTO(S)] IDENTIFICADO(S) PARA VENDER LA PROPIEDAD DESCRITA EN LA HIPOTECA IDENTIFICADA EN ESTE AVISO DE VENTA LA PERSONA QUE FIRMA ESTE AVISO ES EL ABOGADO O AGENTE AUTORIZADO DEL ACREEDOR HIPOTECARIO O RECAUDADOR DE LA HIPOTECA.

Sec. 8. PROPIEDAD EMBARGADA REGISTRADA Y VENDIDA "TAL CUAL". El comprador adquiere el bien inmueble adjudicado "tal cual" sin ninguna garantía expresa o implícita y bajo su propia responsabilidad. Un comprador en una venta de bienes inmuebles bajo la Sección 3 tendrá derecho a efectuar la transferencia del título de propiedad de los bienes inmuebles adjudicados en el Registro de la Propiedad ZNB mediante la presentación ante el Registrador del instrumento de transferencia/notación autorizado por la Sección 6(f).

Sec. 9. SENTENCIA NO JUDICIAL POR DEFICIENCIA DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA.

(a) Si el precio al que se vende un bien inmueble en una venta de ejecución hipotecaria bajo la Sección 3 es menor que el saldo pendiente de pago de la deuda garantizada por el bien inmueble, lo que resulta en una deficiencia, cualquier acción iniciada para recuperar la deficiencia mediante arbitraje o presentación ante un tribunal se regirá por esta sección.

b) Toda persona contra la que se solicite la recuperación podrá solicitar mediante una petición que el tribunal arbitral o tribunal en el que esté pendiente la acción determine el valor justo de mercado de los bienes inmuebles a la fecha de la venta de la ejecución hipotecaria. El valor razonable de mercado será determinado por el descubridor de los hechos después de la presentación por las partes de evidencia competente del valor razonable de mercado. El precio de venta del inmueble en la venta de la ejecución hipotecaria constituirá una prueba competente del valor justo de mercado. La evidencia competente del valor justo de mercado también puede incluir, pero no se limita a, lo siguiente: (1) el testimonio de un perito; (2) ventas comparables; (3) tiempo anticipado de comercialización y costos de retención; (4) costo de venta; y (5) la necesidad y el monto de cualquier descuento a ser aplicado al precio de venta futuro o al flujo de caja generado por la propiedad para llegar a un valor justo de mercado actual.

(c) Si el tribunal arbitral o la corte determina que el valor justo de mercado es mayor que el precio de venta del bien inmueble en la venta por ejecución hipotecaria, las personas contra las cuales se solicita la recuperación de la deficiencia tienen derecho a una compensación contra la deficiencia en la cantidad por la cual el valor justo de mercado, menos la cantidad de cualquier reclamo, deuda u obligación de cualquier tipo que esté garantizada por un gravamen o gravamen sobre el bien inmueble que no haya sido extinguido por la ejecución hipotecaria, exceda el precio de venta. Si ninguna de las partes solicita la determinación del valor razonable de mercado o si se realiza dicha solicitud y no se presenta ninguna otra evidencia competente del valor razonable de mercado, el precio de venta en la venta por ejecución hipotecaria se considerará el valor razonable de mercado y se utilizará para calcular la deficiencia.

(d) Cualquier dinero recibido por un prestamista de un asegurador hipotecario privado será acreditado a la cuenta del prestatario antes de que el prestamista inicie una acción legal por cualquier deficiencia adeudada por el prestatario. Sin perjuicio de lo anterior, el crédito requerido por este inciso no se aplicará al ejercicio por parte de un asegurador hipotecario privado de sus derechos de subrogación contra un prestatario u otra persona responsable de cualquier deficiencia.

Sec. 10. SENTENCIA ARBITRAL/JUDICIAL DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA.

(a) Esta sección se aplica si:

(1) los bienes inmuebles sujetos a una hipoteca se venden en una venta de ejecución hipotecaria en virtud de un fallo judicial que ejecuta la hipoteca y ordena la venta ya sea al ejecutar un laudo arbitral o en relación con un procedimiento judicial original; y

(2) el precio al que se vende el inmueble es menor que el saldo pendiente de pago de la deuda garantizada por el inmueble, lo que resulta en una deficiencia.

b) Toda persona obligada a pagar la deuda, incluido un garante, puede entablar una acción ante el Proveedor de Servicios de Arbitraje del ZNB o, si la persona no está sujeta a arbitraje vinculante, ante el sistema judicial del ZNB para que se determine el valor justo de mercado de los bienes inmuebles en la fecha de la venta de la ejecución hipotecaria. La demanda de arbitraje o demanda debe presentarse a más tardar 90 días después de la fecha de la ejecución hipotecaria, a menos que la demanda de arbitraje o demanda sea presentada por un garante que no haya recibido notificación real de la venta antes de la fecha de venta, en cuyo caso la demanda de arbitraje o demanda debe ser presentada por el garante a más tardar 90 días después de la fecha en que el garante recibió notificación real de la venta. El valor razonable de mercado será determinado por el descubridor de los hechos después de la presentación por las partes de evidencia competente del valor razonable de mercado. El precio de venta del inmueble en la venta de la ejecución hipotecaria constituirá una prueba competente del valor justo de mercado. La evidencia competente del valor justo de mercado también puede incluir: (1) el testimonio de un perito; (2) ventas comparables; (3) tiempo anticipado de comercialización y costos de retención; (4) costo de venta; y (5) la necesidad y el monto de cualquier descuento a ser aplicado al precio de venta futuro o al flujo de efectivo generado por la propiedad para llegar a un valor justo de mercado a la fecha de la venta por ejecución hipotecaria.

(c) Si el que descubre el hecho determina que el valor justo de mercado es mayor que el precio de venta del inmueble en la venta por ejecución hipotecaria, las personas obligadas por la deuda, incluyendo los garantes, tienen derecho a una compensación contra la deficiencia en la cantidad por la cual el valor justo de mercado, menos la cantidad de cualquier reclamo, deuda u obligación de cualquier tipo que esté garantizada por un gravamen o gravamen sobre el inmueble que no se extinguió por la ejecución hipotecaria, excede el precio de venta. Si no se introduce ninguna prueba competente del valor razonable de mercado, se utilizará el precio de venta en la ejecución hipotecaria para calcular la deficiencia.

(d) Cualquier dinero recibido por un prestamista de un asegurador hipotecario privado será acreditado a la cuenta del prestatario antes de que el prestamista inicie una acción legal por cualquier deficiencia adeudada por el prestatario. Sin embargo, el crédito requerido por esta subsección no se aplica al ejercicio por parte de un asegurador

hipotecario privado de sus derechos de subrogación contra un prestatario u otra persona responsable de cualquier deficiencia.

Sec. 11. EJECUCIÓN JUDICIAL O NO JUDICIAL DESPUÉS DE LA SENTENCIA CONTRA EL GARANTE - DEFICIENCIA.

(a) Esta sección se aplica si:

(1) el titular de una deuda obtiene una sentencia judicial o un laudo arbitral contra un garante de la deuda;

(2) los bienes inmuebles sujetos a una hipoteca que garantiza la deuda garantizada se venden en una venta de ejecución hipotecaria bajo la Sección 3 o bajo un fallo judicial que ejecuta la hipoteca y ordena la venta ya sea al ejecutar un laudo arbitral o en conexión con un procedimiento judicial original;

(3) el precio al que se vende el inmueble es menor que el saldo pendiente de pago de la deuda garantizada por el inmueble, lo que resulta en una deficiencia; y

(4) no se ha presentado una moción o demanda para determinar el valor justo de mercado de los bienes inmuebles a la fecha de la venta de la ejecución hipotecaria bajo las Secciones 9 o 10.

b) El garante puede entablar una acción por incumplimiento contra el Proveedor de Servicios de Arbitraje del ZNB o, si el garante no está sujeto a un arbitraje vinculante, ante el sistema judicial del ZNB para determinar el valor justo de mercado de los bienes inmuebles en la fecha de la ejecución hipotecaria. La demanda o demanda de arbitraje debe presentarse a más tardar 90 días después de la fecha de la venta de la ejecución hipotecaria o de la fecha en que el garante reciba la notificación real de la venta de la ejecución hipotecaria, lo que ocurra más tarde. El valor razonable de mercado será determinado por el descubridor de los hechos después de la presentación por las partes de evidencia competente del valor razonable de mercado. El precio de venta del inmueble en la venta de la ejecución hipotecaria constituirá una prueba competente del valor justo de mercado. La evidencia competente del valor justo de mercado también puede incluir: (1) el testimonio de un perito; (2) ventas comparables; (3) tiempo anticipado de comercialización y costos de retención; (4) costo de venta; y (5) la necesidad y el monto de cualquier descuento a ser aplicado al precio de venta futuro o al flujo de efectivo generado por la propiedad para llegar a un valor justo de mercado a la fecha de la venta por ejecución hipotecaria.

(c) Si el que descubre el hecho determina que el valor justo de mercado es mayor que el precio de venta del inmueble en la venta por ejecución hipotecaria, las personas obligadas por la deuda, incluyendo los garantes, tienen derecho a una compensación contra la deficiencia en la cantidad por la cual el valor justo de mercado, menos la

cantidad de cualquier reclamo, deuda u obligación de cualquier tipo que esté garantizada por un gravamen o gravamen sobre el inmueble que no se extinguió por la ejecución hipotecaria, excede el precio de venta. Si no se introduce ninguna prueba competente del valor razonable de mercado, se utilizará el precio de venta en la ejecución hipotecaria para calcular la deficiencia.

(d) Cualquier dinero recibido por un prestamista de un asegurador hipotecario privado será acreditado a la cuenta del prestatario antes de que el prestamista inicie una acción legal por cualquier deficiencia adeudada por el prestatario. Sin embargo, el crédito requerido por esta subsección no se aplica al ejercicio por parte de un asegurador hipotecario privado de sus derechos de subrogación contra un prestatario u otra persona responsable de cualquier deficiencia.

Sec. 12. DERECHO DE RESCATE, LIBERACIÓN Y CANCELACIÓN DE LA VENTA

No obstante cualquier disposición en contrario establecida en este Estatuto de Venta de Ejecución Hipotecaria ZNB, con respecto a una hipoteca que exclusivamente garantiza una obligación monetaria, el deudor(es) puede(n) efectuar una liberación de la hipoteca y una cancelación de la venta de los bienes inmuebles sujetos a una hipoteca, enviando y asegurándose de que el acreedor hipotecario reciba una cantidad en efectivo, por medio de una transferencia bancaria o fondos certificados suficientes para pagar la deuda garantizada por la hipoteca ("pago de amortización"), y notificando al fiduciario de dicho pago de amortización dentro de los 30 días siguientes a la fecha en que se entregó la notificación de la venta. Sin embargo, este derecho de rescate puede ser renunciado consciente y voluntariamente por el deudor(es) en la hipoteca o nota relacionada.

Sec. 13. ABUSO DE PROCEDIMIENTO

(a) Sin limitar cualquier otra causa de acción para impugnar la venta que pueda estar disponible bajo la ley de ZNB, es un abuso de proceso bajo el Estatuto de Venta de Hipoteca de ZNB, si el acreedor hipotecario causa que la venta de un bien inmueble sujeto a una hipoteca se lleve a cabo bajo la Sección 3:

(1) en ausencia de una cláusula de poder de venta en la hipoteca;

(2) en ausencia de incumplimiento de un término expreso de la hipoteca;

(3) a pesar del ejercicio oportuno y conforme del derecho de reembolso de la Sección 12; o

(4) a pesar de fraude u otra conducta intencionalmente ilícita en la adquisición de la venta de bienes inmuebles sujetos a hipoteca.

(b) En el caso de un abuso de proceso bajo la Sección 13(a):

(1) el acreedor hipotecario perderá su derecho a reclamar el cobro de una sentencia de deficiencia bajo las Secciones 9 a 11, la cual puede ser interpuesta como una defensa completa a cualquier procedimiento de sentencia de deficiencia;

(2) el acreedor hipotecario será responsable ante el deudor o los deudores por un monto equivalente al doble del valor justo de mercado de los bienes inmuebles sujetos a la hipoteca en el momento de la venta, responsabilidad que puede ser exigible mediante una acción legal; y

(3) en cualquier acción en la que se ejecute la Sección 13(b)(1) o (2), el deudor(es) tendrá derecho a recuperar del acreedor hipotecario las costas judiciales, los honorarios de abogados y los gastos del litigio al momento de su vencimiento.

Sec. 14. CONSTRUCCIÓN DE LA LEY, ENMIENDAS DE CONFORMIDAD, FECHA DE ENTRADA EN VIGOR.

(a) No obstante cualquier disposición en contrario establecida en el RCLC, §2-3-4-0-5-0-5-0-5004, en la medida en que se consideren precedentes o leyes extranjeras en la interpretación del Estatuto de Venta de Ejecuciones Hipotecarias ZNB, dicha consideración se guiará por precedentes judiciales relativos a disposiciones sustancialmente similares de la ley del Estado de Texas, incluyendo, sin limitación, precedentes judiciales que interpreten el significado de "valor justo de mercado".

(b) La definición de "hipoteca" de la Parte 1, Artículo 5(1) de la ZNB Land Title Law 2019, se modifica para incluir la definición de hipoteca en la Sección 2(f) en todas las solicitudes pertinentes.

(c) El Secretario del Consejo del ZNB está autorizado y se le ordena revisar las versiones publicadas de la RCLC y la Ley de Título de Tierras 2019 del ZNB para incluir referencias cruzadas apropiadas a este Estatuto de Venta de Ejecuciones Hipotecarias del ZNB con respecto a las enmiendas de construcción hechas en la Sección 12(b) y (c), y de otra manera para asegurar la conformidad razonable entre dichas leyes de acuerdo con su intención y propósito expreso.

(d) Este Estatuto de Venta de Hipotecas Hipotecarias ZNB se considerará que tiene efecto retroactivo a la fecha de entrada en vigor de la Ley de Títulos de Tierras 2019 de ZNB, excepto cuando dicho efecto retroactivo pueda ser ilegal o menoscabar los derechos sustantivos, y en tal caso la fecha de entrada en vigor será a más tardar sesenta (60) días después de la presentación inicial de este Estatuto de Venta de Hipotecas Hipotecarias ZNB a CAMP, si el mismo no es rechazado por CAMP (después de que el ZNB lo adopte de conformidad con el artículo 3.9(11)(a) de ZNB Charter) o la fecha más temprana permitida por la regla aplicable.

(f) En su fecha de entrada en vigor, este Estatuto de Venta de Hipoteca ZNB controlará y reemplazará, en la medida de cualquier inconsistencia, cualquier norma con una fecha de entrada en vigor anterior, así como cualquier norma con la misma fecha de entrada en vigor que haya sido adoptada con anterioridad por el ZNB (y que tenga un estatus equivalente o subordinado en la jerarquía de normas en virtud del artículo 3.9(11) de la Carta del ZNB).

(g) En la medida en que lo autorice la Ley Orgánica del ZNB, este Estatuto de Venta de Ejecuciones Hipotecarias del ZNB y el RCLC serán la única y exclusiva autoridad legal sobre su materia dentro de los límites del ZNB y también se interpretará como el medio exclusivo por el cual el ZNB ha implementado y puede implementar cualquier obligación regulatoria civil sobre la misma materia bajo la Constitución de la República de Honduras o el derecho internacional.

ZNB Presentment Notice to CAMP-ZNB Mortgage Foreclosure Sale Statute

Final Audit Report 2019-05-25

Created:	2019-05-24
By:	Nicholas Dranias (ndranias@ndlawpolicy.com)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAA3niD1ibLYBX993sfatCaRO9OeZ0SCVuy

"ZNB Presentment Notice to CAMP-ZNB Mortgage Foreclosure Sale Statute" History

Document created by Nicholas Dranias (ndranias@ndlawpolicy.com)
2019-05-24 - 10:49:20 PM GMT- IP address: 68.225.205.138

Document emailed to Erick A. Brimen (ebrimen@newaycapital.com) for signature
2019-05-24 - 10:51:02 PM GMT

Email viewed by Erick A. Brimen (ebrimen@newaycapital.com)
2019-05-24 - 11:13:56 PM GMT- IP address: 66.102.8.141

Document e-signed by Erick A. Brimen (ebrimen@newaycapital.com)
Signature Date: 2019-05-24 - 11:24:37 PM GMT - Time Source: server- IP address: 71.179.11.240

Document emailed to Tristan Monterroso (tristan@zedenorthbay.org) for signature
2019-05-24 - 11:24:39 PM GMT

Email viewed by Tristan Monterroso (tristan@zedenorthbay.org)
2019-05-24 - 11:31:58 PM GMT- IP address: 66.102.8.155

Document e-signed by Tristan Monterroso (tristan@zedenorthbay.org)
Signature Date: 2019-05-24 - 11:33:30 PM GMT - Time Source: server- IP address: 45.7.236.74

Document emailed to Carlos Alejandro Pineda Pinel (capinedap@gmail.com) for signature
2019-05-24 - 11:33:31 PM GMT

Email viewed by Carlos Alejandro Pineda Pinel (capinedap@gmail.com)
2019-05-25 - 0:51:22 AM GMT- IP address: 190.92.13.223

Document e-signed by Carlos Alejandro Pineda Pinel (capinedap@gmail.com)
Signature Date: 2019-05-25 - 0:52:11 AM GMT - Time Source: server- IP address: 190.92.13.223

Signed document emailed to Nicholas Dranias (ndranias@ndlawpolicy.com), Tristan Monterroso (tristan@zedenorthbay.org), Carlos Alejandro Pineda Pinel (capinedap@gmail.com), and Erick A. Brimen (ebrimen@newaycapital.com)

2019-05-25 - 0:52:11 AM GMT

Adobe Sign